点検、補修をしっかりしましょう

・住宅を長く住み続けられるようにしていくために、定期点検を行い、雨漏り・シロアリの被害などの防止や補修、外壁の塗り替え、設備機器の交換等の補修をしっかりしていきましょう。
・住宅の点検や手入れ等は、計画的に行うことが大事です。「維持保全計画書」を基に、必要な資金を用意しましょう。

点検や補修を行った記録を保存しましょう

・点検や補修工事を行ったら、結果を記録として残しましょう。記録があれば、次回の点検や補修工事を、無駄なく、もれなく行うことができるなど、役に立ちます。

信頼できる専門家と家族みんなで相談しましょう

・点検や補修は、住宅を建てた工務店や購入した住宅販売事業者など、信頼できる専門家に相談しましょう。提案された補修内容については、生活にも影響することがあるので、ご家族で話し合ってみて下さい。
・補修工事は、保険や保証の対象になる場合もありますので、工務店や販売事業者に相談しましょう。

問合せ先

住宅を施工した工務店やハウスメーカー、販売業者などの連絡先をここに控えておいて下さい。

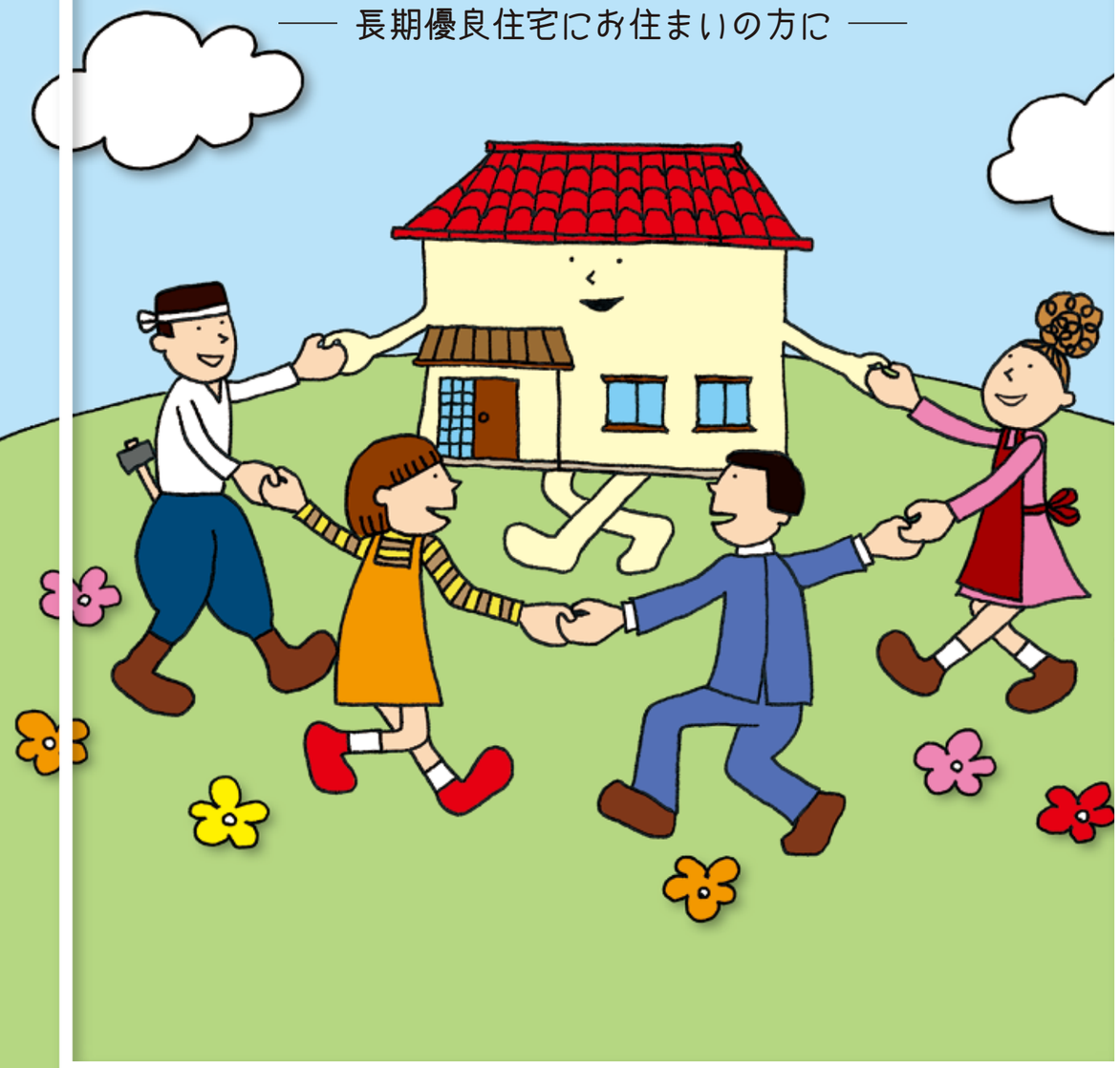
※長期優良住宅の相続・売買をおこなう場合は所管行政庁にお知らせください。

より詳しい情報は **http://yuryou.jp**

※このリーフレットは「長期優良住宅法」に基づき所管行政庁の認定を受けた住宅の所有者（認定計画実施者）の方々に向け、国土交通省の事業により作成されたものです。
作成：長期優良住宅普及促進コンソーシアム（一般社団法人住宅性能評価・表示協会内）

長く住み続けられる住宅のために

―― 長期優良住宅にお住まいの方に ――



長期優良住宅

みなさまがお住まいの長期優良住宅は、「長く住み続けられる住宅」として建てられています。しかし、日々の生活の中で、きちんと点検し、手入れをしないと、どんなに頑丈につくった住宅も長く住み続けることはできません。このリーフレットには、住宅を長持ちさせるために参考となる点検・手入れのポイントをまとめてありますのでご活用ください。

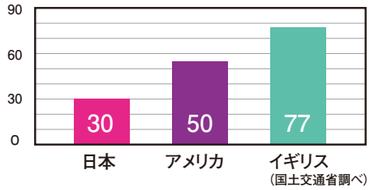
1 長寿命の住宅は環境にやさしい

長期優良住宅の認定制度とは

我が国の住宅については、建てられてから壊されるまでの期間が、欧米諸国に比べ短いという現状があります。我が国においても次のような観点から、住宅を長く使用することが重要と考えられるようになってきています。

①省資源、環境負荷の軽減
②国民の住宅に関する費用負担の軽減
③住宅の資産価値の向上

【滅失住宅の平均築後年数の国際比較】



このため、平成21年6月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、長く住み続けられる住宅=「長期優良住宅」を地方公共団体が認定するという制度が開始されました。

2 高い性能が備わっています

長期優良住宅の性能について

長期優良住宅は、長く住み続けられるために定められた基準を満たす性能の高い住宅です。

A 住宅の長寿命化のために必要な性能

① 劣化対策
② 耐震性
③ 維持管理・更新の容易性
④ 間取り等の変えやすさ(可変性)

B 社会的資産として求められる性能

⑤ バリアフリー性
⑥ 省エネルギー性

C その他必要とされる要件

⑦ 住環境への配慮
⑧ 住戸面積
⑨ 維持保全計画の作成

※④、⑤については共同住宅のみ適用

住宅の長寿命化のために、大きな地震に対する倒壊のしにくさ、点検・補修・リフォームのしやすさ等について配慮されています。
また、長く使い続けられる社会的な資産として、省エネ性能等についても配慮されています。
さらに、維持保全計画が具体的に定められていることが認定の要件とされています。

3 点検・補修が重要です

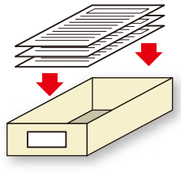
長期優良住宅の維持保全の必要性について

長期優良住宅に長く住み続け、その価値を維持していくためには、お住まいの皆さまが定期的な点検や補修を行うことが不可欠です。
住宅を建てた工務店やハウスメーカー等の信頼できる専門家と相談しながら、定期的な点検と補修を実施していきましょう。
長期優良住宅制度においては、認定を受ける時に作成された維持保全計画どおりの点検・補修をしなければ、認定が取り消されることになっています(認定時に国庫補助や税制特例等の適用を受けている場合は、当該補助金等を返還する必要があります。)。
また、次のホームページにも(http://yuryou.jp)お住まいの維持保全に役立つ情報が掲載されていますのでご活用ください。

※定期点検を行う場合や、万が一不具合が発生した時のために、住宅を施工した工務店やハウスメーカー、販売業者などの連絡先を控えておきましょう。
※無料点検を誘い文句に不要な工事の契約を迫る訪問販売トラブルが多発しています。また、国土交通省や地方公共団体から連絡を受けたという勧誘にも十分ご注意ください(国土交通省や地方公共団体がそのような連絡をすることは一切ありません。)。

4 住まいの記録を大切に保管しましょう

長期優良住宅の記録の保存について



長期優良住宅を長く維持していくためには、維持保全計画どおりにメンテナンスをすることはもちろん、建築時や点検時の記録を大切に保存していくことが重要です。また、将来、地方公共団体から長期優良住宅の維持保全の状況について報告等を求められる場合があります。適切な維持保全、点検、修繕等を行うことができるよう、建築時の図面や、使用された建材等のリスト(仕様書)、各種設備の取扱説明書、点検結果、修繕時の工事内容の記録などを、きちんと事業者から受け取り、保存しましょう。
最近は、工務店やハウスメーカー、その他の機関が、図書や点検記録の保存、点検時期の連絡などのサービスを行っている場合があるので、記録を確実に保存するため、こうしたサービスを利用することも考えられます。

長く住み続けられる住宅のための維持保全

構造部材をしっかり点検

住宅の基礎、柱、梁（はり）などの大事な構造部材が著しく劣化すると、住宅が地震や豪雪などで倒壊するおそれもあり、安心して住み続けることはできません。

木造住宅は、構造部材が腐朽したり、シロアリの被害を受ける場合があります。鉄骨造の住宅でも、柱などがさびてもろくなる場合があります。腐朽の原因となる細菌やシロアリは一般的に湿気を好み、雨漏りや結露（けつろ）などにより構造部材が濡れることや、湿った状態が続くことが被害の主な原因となっています。

こうした構造部材の被害の兆候に気付き、適切な対策を早期に講じることが重要です。

手入れをして長く住み続けられる住宅に

年を経るごとに趣のある美しい住宅となっていくことは理想ですが、一般的には住宅は年を経ると外観、内装、キッチンなどの水回りが汚れてきたり、色あせたり、設備機能が古いものになってきます。住宅をきれいに維持し、機能更新していくことは、居住者の方が快適にすごせるとともに、売買・相続等の際、新しい居住者の方にも、住宅を壊すのではなく使い続けようという思いを生み、住宅が長く住み続けられることにつながります。

構造部材がしっかりしていれば、本来、住宅は長く住み続けられるものです。皆様の長期優良住宅も、外壁の塗り替え、内装の張り替え、設備機器の交換など、愛着をもって手入れをしながら、長く住み続けられる住宅としていただければと思います。

住宅を雨から守る1 ～屋根の点検と補修～

＜点検＞

・屋根の点検では、雨漏りを生じないよう、瓦やスレートなどの屋根ふき材料の欠け・変色等の傷みやずれがないか、雨どいが外れたりつまったりしていないかなどを点検します。

・平らな屋根（陸屋根）やバルコニーでは、表面の防水層のはがれ等の劣化がないか、排水口のつまりや水たまり等がないかを点検します。

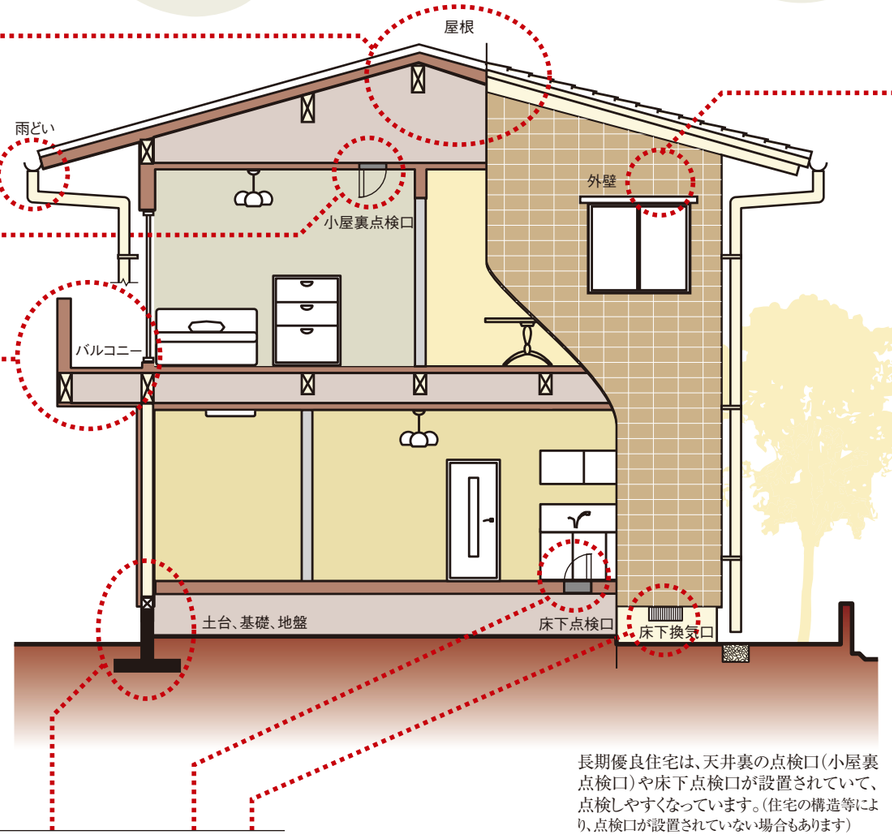
・屋根ふき材は、材料の耐久性に問題はなくても、台風や降雪、地震等によりずれたり、壊れたりすることもあります。定期的な点検に加え、自然災害等の後にも点検しましょう。

・屋根からの雨漏りは、天井のシミなどで分かることもあります。

・屋根に上がって点検することは危険であり、かえって屋根を傷めてしまうこともありますので、専門家の協力を得ましょう。

＜補修＞

・戸建て住宅の屋根は、下地となる合板の上に防水シートを張り、その上に瓦やスレート、金属板などの屋根ふき材を、くぎ等で留め付けていくのが一般的な作り方です。不具合をみつけた際や、塗装や建材の耐用年数に近づいた際には、状況に応じ、再塗装、屋根ふき材のふきなおし、合板や防水シートの交換を行うなどの補修を行います。



長期優良住宅は、天井裏の点検口（小屋裏点検口）や床下点検口が設置されていて、点検しやすくなっています。（住宅の構造等により、点検口が設置されていない場合もあります）

住宅を雨から守る2 ～外壁の点検と補修～

＜点検＞

・外壁の点検では、雨や湿気が壁内に浸入しないよう、モルタル、サイディング（セメントや金属、木製の細長い板状の材料）などの壁材にひび割れ、変色、はがれなどがないか、壁の継ぎ目のシーリング材＊がひび割れたりしていないかを点検します。

・バルコニーと外壁の接点付近は、雨水の浸入が多い場所なので、変色などの異常に特に注意しましょう。

・ガラス戸等のサッシの枠と外壁のすきまなどにもシーリング材が使われていますので、劣化していないか確認しましょう。

・外壁の内部には、室内外の温度差から結露が生じているおそれがあります。長期優良住宅は、断熱性が確保されており結露しにくい仕様となっていますが、住宅の使用状況などによっては結露が起きる可能性はあり、内装材のシミやカビの発生、壁から床下への水漏れなどに気付いた場合は、専門家に相談しましょう。

＜補修＞

・外壁は、軸組や合板を防水シートで覆い、通気層を設けた上に壁材を取り付けている場合が多く、わずかなひび割れなどですぐに雨水が浸入するわけではありません。専門家と相談し、シーリングの補修、外壁のひび割れの補修・再塗装などを行う他、劣化の程度が著しい場合は外壁の張り替え等を行います。

＊シーリング材
材料の継ぎ目に用いられることが多い弾力のあるゴム状の材料です。
雨漏りを防ぐために重要な材料です。

住宅を下から支える ～床下・基礎の点検と補修～

＜点検＞

・床下の点検では、床下の湿気の有無、土台などの部材の変色、基礎まわりの蟻道（ぎどう）・蟻土（ぎど）＊の有無について、目視や触診、木槌やドライバーによる打診により確認し、腐朽、シロアリ、さび等の被害や、設備配管の漏水等の兆候がないかを点検します。

・基礎（住宅の最下部のコンクリート部分）の点検は、床下及び住宅の外から行います。

・基礎の床下換気口を、植木鉢や庭の道具などでふさいでいると床下に湿気がこもる原因になります。

・基礎に、内部にいたる深く広いひび割れや、内部の鉄筋がさびた錆汁（さびじる）が垂れるようなひび割れがある場合は、その強度が損なわれているおそれがあります。

・基礎のひび割れや基礎と周囲の地盤との間の様子により、地盤の不同沈下（住宅の建っている地面が部分的に沈下すること（ふどうちんか））が分かる場合があります。

＜補修＞

・点検結果の判断や、腐朽やシロアリ被害等の対策、基礎・地盤の補強措置などは専門性が高いので、建築した工務店など信頼できる業者と相談しましょう。

＊蟻道、蟻土
シロアリは風を嫌うため、コンクリート等の表面に土と分泌物でトンネルをつくり、その中を移動することがあります。このトンネル状の道を蟻道、同様の塊状のものを蟻土といいます。

住宅を美しく快適に保つ

＜点検＞

・屋根・外壁等の材料の汚れ・色あせなど美観上の問題、換気設備の汚れ、電気設備・給湯設備や浴室・トイレ、キッチンなど水回りの機能更新の必要性など、長く快適に住み続けられる住宅のために、建材や機器類の取扱説明書等に基づき、点検を行うことが望まれます。

＜補修＞

・維持保全計画には、美観上の耐用年数などから、補修時期を決めている場合もあります。工務店等と相談し、目的に応じた補修等を行ってください。

維持管理の計画書について

点検や手入れ、更新・取替え等の維持保全を的確に実施するため、長期優良住宅には、住宅の計画時に下図のような「維持保全計画書」が作成され、居住者の方に引き渡されています。この計画書に記される点検の周期や時期等は、お住まいの構造形式や、使用している材料により異なります。また、更新の時期等は、美観の維持を目的とする場合もあり、各部材の耐久性よりも短期間に設定されている場合もあります。どのような考え方に基づき点検の周期や時期等が設定されているか、工務店やハウスメーカー、住宅販売業者等に確認し、手入れや更新・取替えのために必要となる工事費等を確保しましょう。なお、地震・台風等の災害発生時等においては、期間にかかわらず点検を行い、不具合等を発見した場合は専門家に相談・報告してください。

木造戸建住宅　30年間の標準的な維持保全（点検、手入れ、更新、取替等）計画（例）

台風や大きな地震の後は「臨時点検」の際にすべて点検

点検部位			主な点検項目	点検の周期	定期的な手入れ等	更新・取替の時期、内容
地盤	地盤		ひび割れ、沈下、ゆるみ	5年	－	－
	擁壁		ひび割れ、亀裂、水抜き孔の詰まり、はらみ	5年	－	－
構造く体	基礎	コンクリート基礎 立上がり	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、蟻道、さび	5年	－	建替え時に更新
	土台	土台	基礎からのずれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害	5年	5年：防腐・防蟻処理	建替え時に更新
	床組	大引き、床束、根太	腐朽、蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動	5年	5年：防腐・防蟻処理	20年で全面取替を検討
	軸組	柱、間柱、筋かい、胴差	傾斜、断面欠損、腐朽、蟻害	10年	－	建替え時に更新
	小屋組	たる木、もや、棟木、小屋束	雨漏り等の跡、小屋組の接合部の割れ	10年	－	建替え時に更新
屋根・外壁・開口部	屋根	瓦葺き（和瓦）	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏り、変形	5年	－	20年で全面葺替を検討
		スレート瓦葺き	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏り、変形、仕上劣化	5年	－	－
		金属板ふき	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏り、変形、仕上劣化、さび、釘浮き	5年	5年：塗り替え	15年で全面葺替を検討
	外壁	サイディング壁 （窯業系）	割れ、欠損、はがれ、シーリング材の破断	3年	3年で再塗装	15年で全面補修を検討
		モルタル塗	割れ、浮き、仕上劣化、汚れ	3年	－	－
		金属板、 金属サイディング	変形、さび、腐食、釘浮き、シーリング劣化、仕上劣化、汚れ	3年	－	－
	雨どい	雨どい	破損、つまり、はずれ、ひび割れ、軒どいの垂れ下がり	3年	－	7(14、21)年で全面取替を検討
	軒裏	軒裏天井	腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ、ひび割れ	5年	－	15年で全面取替を検討
	開口部	屋外に面する開口部	建具周囲の隙間、建具の開閉不良	3年	－	20年で全面取替を検討
		雨戸・網戸	さび、建具不良	3年	－	－
	窓枠、戸袋の木部		さび、雨漏り	5年	－	－
設備	配管設備	給水管	漏水、赤水、給水流量の不足	5年	水漏れは直ちに補修	20年で全面取替を検討
		排水管	漏水、排水の滞留	2年	水漏れは直ちに補修	20年で全面取替を検討
	バルコニー		手すりのぐらつき、腐朽、割れ、蟻害、床沈み	日常	－	景観の維持の観点から状況に応じて全面取替を検討
	床仕上げ	フローリング	はがれ、ひび割れ、浮き、腐朽、傾斜、汚れ、そり、きしみ	日常	－	
		たたみ	汚れ、変色、ダニ、凹凸	日常	2～3年で裏返し、さらに2～3年で交換	
		カーペット等	凹凸、カビ、そり、タイル等の汚れ・割れ	日常	－	
	壁仕上	クロス張り、板張り、繊維壁、砂壁	浮き、カビ、はがれ、変色、汚れ（漏水のシミ）、割れ、腐朽、傾斜	日常	－	
	天井仕上		シミ、汚れ	日常	－	
	内部建具	木製建具、ふすま、障子	建具周囲の隙間、建具の開閉不良、破損、汚れ	随時	2～3年ごとに張替（紙） 建付調整は随時	
			水漏れ、パッキングの異常・摩耗、作動不良			

SAMPLE

点検・補修記録について

長期優良住宅においては点検を行った際に、その結果を記録として残すこととされています。記録を残す上で下図のような「定期点検・補修記録シート」が参考になります。点検結果等が記録されたシートは重要な住宅履歴情報となりますので、大切に保管しましょう。なお、専門家に点検してもらう際に、居住者の方も、不具合等の有無や状況を一緒に確認し、点検方法を理解するようにしましょう。専門家による点検がない年に居住者の方が点検を行う際にも、点検した年や確認した部位、不具合の有無等について、シートに記載するようにしましょう。

木造戸建住宅　住まいの定期点検・補修記録シート（例）

記録日	年　月　日	記録者名		No.	
点検事業者					
事業者連絡先	〒				

長期優良住宅認定基準項目			点検部位（対象となる部位にチェック）	点検項目（点検項目にチェック→補修が必要な場合は文字を○囲み）	補修確認	特記
構造躯体	□ 基礎	コンクリート基礎立上がり		□ ひび割れ □ 欠損 □ 沈下 □ 換気口のふさがり □ 錆び □ 蟻道		
	□ 土台			□ 基礎からのずれ・浮き □ 断面欠損 □ 腐朽・蟻害		
	□ 床組	大引き・床束・根太		□ 腐朽・蟻害 □ 傾斜 □ たわみ □ 床鳴り □ 振動		
	□ 軸組	柱・間柱・筋かい・胴差		□ 傾斜 □ 断面欠損 □ 腐朽・蟻害		何らかの不具合のある場合のみ点検
	□ 小屋組	たる木・もや・棟木・小屋束		□ 雨漏りの跡 □ 小屋組の接合部の割れ		何らかの不具合のある場合のみ点検
屋根・外壁・開口部	□ 屋根	瓦ぶき		□ ずれ □ はがれ □ 浮き □ 割れ □ 雨漏り □ 変形		
	□ 外壁	サイディング壁（窯業系）		□ 割れ □ 欠損 □ はがれ □ シーリング材の破断		
	□ 雨どい			□ 破損 □ 詰まり □ はずれ □ ひび □ 軒どいの垂れ下がり		
	□ 軒裏	軒裏天井		□ 腐朽 □ 雨漏り □ はがれ □ たわみ □ ひび割れ		
	□ 開口部	屋外に面する開口部		□ 建具周囲の隙間 □ 建具の開閉不良		
設備	□ 配管設備	給水管		□ 漏水 □ 赤水 □ 給水流量の不足		
		排水管		□ 漏水 □ 排水の滞留		
	□ バルコニー			□ 手すりのぐらつき □ 腐朽 □ 錆び □ 割れ □ 蟻害 □ 床沈み		
	□ 床仕上			□ 凹凸 □ カビ □ きしみ □ 反り □ タイル等の汚れ・割 □ ダニ □ はがれ（めくれ） □ 変色 □ 汚れ □ 劣化による割れ		
	□ 壁仕上			□ 浮き □ カビ □ 剥がれ □ 変色 □ 汚れ □ 割れ		
	□ 天井仕上			□ シミ □ 汚れ		
	□ 雨戸・網戸			□ 錆び □ 建付不良		
	□ 窓枠、戸袋等の木部			□ 錆び □ 雨漏り □ コーキング不良		
	□ 内部建具			□ 建具周囲の隙間 □ 建具の開閉不良		
	□ 水栓器具			□ パッキングの異常・摩耗		
	□ トラップ			□ 詰まり □ 悪臭		
	□ キッチンシンク、洗面設備			□ 水漏れ □ 割れ □ 腐食		
	□ 便所			□ 便器周囲の水漏れ □ 水洗タンク周りの水漏れ		
				□ タイルなどの割れ □ …		

SAMPLE